

Số: **3689**/QĐ-UBND

Bà Rịa-Vũng Tàu, ngày **26** tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Đá Trắng thuộc vườn quốc gia Côn Đảo, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Giấy phép quy hoạch số 27/GPQH ngày 13/12/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số **299** /BC-SXD ngày **18**.../12/2018 kèm Tờ trình số 29-18/CV-DT 2018 ngày 16/11/2018 về việc thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Đá Trắng thuộc vườn quốc gia Côn Đảo, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Đá Trắng thuộc vườn quốc gia Côn Đảo, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, với các nội dung chính như sau:

1. Địa điểm

Vị trí khu đất: thuộc tiểu khu 60 vườn quốc gia Côn Đảo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp biển hướng về Vịnh Côn Sơn;
- Hướng Bắc, Nam và Tây giáp rừng tự nhiên;

Diện tích khu đất: khoảng 10,2 ha.

2. Quy mô và tính chất

- Quy mô đất khoảng: 10,2 ha.
- Tính chất: khu du lịch sinh thái dưới tán rừng.

3. Phân khu chức năng và tổ chức cảnh quan

Tổng thể dự án được phân thành các khu chức năng chính như sau:

- Khu dịch vụ bãi biển;
- Khu nhà hàng công cộng;
- Khu khách sạn nghỉ dưỡng;
- Khu Bungalow nghỉ dưỡng;
- Khu phụ trợ;

Đan xen giữa các khu chức năng là hệ thống đường giao thông, bãi đậu xe, sân đường, cây xanh tự nhiên và cây xanh trồng mới tạo cảnh quan sinh động và hấp dẫn cho khu du lịch.

4. Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng

- Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng các công trình	5.100	5
2	Đất cây xanh	81.843	80,24
3	Đất giao thông	15.058	14,76
	TỔNG CỘNG	102.000	100

- Thống kê chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu:

1	Tổng diện tích khu đất	102.000 m ²
2	Mật độ xây dựng toàn khu	5 %
3	Hệ số sử dụng đất toàn khu	0,11 lần
4	Tầng cao xây dựng công trình tối đa	3 tầng
5	Chiều cao xây dựng công trình tối đa	12 m

- Bảng thống kê các hạng mục công trình:

Stt	Kí hiệu	Hạng mục	Số lượng	DTXD (m ²)	Tầng cao
1	DVNH	Nhà hàng	1	345	3
3	NDKS	Khu khách sạn nghỉ dưỡng			

		khách sạn	1	2,830	3
		Bể bơi ngoài trời	1		
		Phòng gym và spa	1	280	2
4	NDBU 1	Khu bungalow nghỉ dưỡng 01			
		Bungalow B1	8	324	1
		Bungalow B2	3	165	2
5	NDBU 2	Khu bungalow nghỉ dưỡng 02			
		Bungalow B1	11	445.5	1
		Bungalow B2	7	385	2
6	DVBU	Khu dịch vụ khu bungalow			
		Sảnh lễ tân	1	55	1
		Bể bơi ngoài trời	1		
		Nhà hàng	1	210	1
7	HTKT	Khu kỹ thuật			
		Trạm điện	1	30	1
		Trạm xử lý nước thải	1	30	1
		TỔNG		5,100	

Chi tiết chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng được thể hiện trong thuyết minh và bản vẽ kèm theo.

5. Hạ tầng kỹ thuật

5.1. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: tuyến đường Cỏ Ống – Bến Đầm đi qua khu quy hoạch có lộ giới khoảng 9m, kết cấu nhựa, hiện đang sử dụng tốt.

- Giao thông đối nội: là các đường trong nội bộ dự án, phân khu và kết nối các khu chức năng trong khu quy hoạch, lộ giới từ 2,5-10,5m đảm bảo lưu thông cũng như tạo cảnh quan cho khu du lịch.

5.2. San nền

Giải pháp san nền là bám theo địa hình tự nhiên, chỉ san gạt những khu vực cần mặt bằng để xây dựng các hạng mục công trình và đường giao thông.

5.3. Cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước cho dự án khoảng 383 m³/ ngđ.

- Do khu vực quy hoạch chưa có hệ thống nước được cấp từ nhà máy, dự án đề xuất khoan giếng tại chỗ để cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy phục vụ dự án;

- Xây dựng bể ngầm BTCT, dung tích 690 m³ phục vụ cho dự án. Dùng hệ thống ống PVC từ D21-D110 để cấp nước đến các khu vực có nhu cầu dùng nước.
- Bố trí các trụ cứu hỏa đảm bảo bán kính phục theo quy định.

5.4. Thoát nước mưa

- Khu quy hoạch có địa hình dốc lớn, đồng thời yêu cầu xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật phải bám sát điều kiện tự nhiên, tránh phá vỡ các quy luật tự nhiên. Phương án quy hoạch đề xuất giải pháp thoát nước mưa theo các lưu vực chính như sau:

+ Lưu vực 1: khu vực phía Tây bắc của khu du lịch, hệ thống thoát nước mưa được thu gom từ các tiểu khu, đường nhánh về tuyến mương chính có khẩu độ B400 rồi đổ ra suối qua cửa xả.

+ Lưu vực 2: khu vực phía Đông Nam của khu du lịch, hệ thống thoát nước mưa được thu gom từ các tiểu khu, đường nhánh về tuyến mương chính có khẩu độ B400, B1000 rồi đổ ra Suối và tuyến mương hiện trạng dọc trục đường Cỏ Ống – Bến Đầm.

+ Bố trí cống tròn BTCT D1000 và D800 tại các vị trí băng đường.

5.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Tổng nhu cầu xử lý nước thải dự án khoảng 181 m³/ngày;

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải từ các khu vệ sinh được xử lý qua bể tự hoại, sau đó tất cả nước thải được dẫn theo ống PVC D168 tự chảy về trạm xử lý nước thải tập trung (những khu vực thấp sẽ dùng bơm để đưa nước về trạm xử lý nước thải). Nước thải phải được xử lý đảm bảo theo quy định trước khi cho thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Vệ sinh môi trường:

+ Rác thải tại khu vực dự án được thu gom và vận chuyển về bãi rác theo quy hoạch chung của tỉnh;

5.6. Cấp điện

- Nhu cầu dùng điện khoảng: 330 KVA. Xây dựng một trạm biến áp 22KV/0,4, công suất khoảng 320KVA để phục vụ nhu cầu điện cho dự án.

- Nguồn điện được đấu nối từ đường dây cấp cho khu vực 22KV trên tuyến đường Cỏ Ống – Bến Đầm phía Đông Nam khu quy hoạch.

5.7. Môi trường

Theo quy định Khoản 2, Điều 19 Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thì trong trường hợp quy hoạch chi tiết của các dự án đã có đầy đủ các thông tin định lượng về hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình xây dựng, nội dung của ĐMC có thể chuyển thành nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM). Quy trình thực hiện, nội dung báo cáo và thẩm định báo cáo ĐTM thực hiện theo các quy định của pháp luật về đánh giá tác động môi trường.

6. Kế hoạch thực hiện

- Quý IV/ 2018: Lập và trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết;
- Từ Quý IV/2018 - I/2019: Lập dự án, TKCS và các thủ tục đầu tư xây dựng;
- Quý II/2019: Xin phép xây dựng, khởi công xây dựng các hạng mục công trình của dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty TNHH Xây dựng – Thương Mại Duy Thân là chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Trong vòng 30 ngày, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với UBND huyện Côn Đảo để tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt; lắp dựng panô bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch tại khu vực xây dựng để công khai cho mọi người dân biết thực hiện và kiểm tra việc thực hiện; tổ chức lập, phê duyệt và cắm mốc giới quy hoạch xây dựng ngoài thực địa;

- Tổ chức triển khai lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng nội dung quy hoạch tại Điều 1 của quyết định này, quy định quản lý theo đồ án và quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình hiện hành khác có liên quan.

2. Sở Xây dựng phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, UBND huyện Côn Đảo và các ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt; ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt; thực hiện chức năng quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Côn Đảo; Ban Quản lý vườn Quốc gia Côn Đảo; Cục thuế tỉnh;

Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại Duy Thân và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. *Huy*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH *mmh*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH(10)



Nguyễn Thành Long